



DEPARTEMENT DES LANDES

REPUBLIQUE FRANCAISE

-:-  
**MAIRIE  
DE  
MESSANGES**

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL**  
**de la Commune de MESSANGES**

SEANCE ORDINAIRE DU 21 MARS 2023

**AFFAIRE N°8 – FIXATION LOYER SOUS-CONCESSION TEMPORAIRE HALTE  
VELODYSSEE**

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-et-un du mois de Mars, à dix-huit heures et trente minutes.

LE CONSEIL MUNICIPAL de la Commune de MESSANGES dûment convoqué s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de **M. Hervé BOUYRIE, Maire** pour la session.

Nombre de membres en exercice : 14  
Nombre de membres présents et ayant votés : 13  
Nombre de suffrages exprimés : 13  
**VOTE :**  
Main levée ☒ Bulletin secret ☐  
- Pour : 13  
- Contre : 0  
- Abstentions : 0  
- Nuls ou blancs : 0  
Date de convocation : 16 Mars 2023

**Présents :** BOUYRIE H, CASTAGNET P,  
CALORME JP, CAZES MF, VARTAVARIAN J,  
COUDRAY J, BOIREAU C, PELLEGRINO M,  
BOUYRIE F, BAMBALERE M, LAVIELLE G.  
**Absents excusés :** DABBADIE G, LAUDOUAR  
E, AROCENA U.

**Ont donné pouvoir :** DABBADIE G à  
BAMBALERE M, AROCENA U à CALORME JP.  
**Secrétaire de séance :** CAZES MF.

**Monsieur le Maire**

**RAPPELLE** que le bâtiment de l'ancienne gare a été réhabilité et que dans le cadre de la convention d'occupation passée avec l'Etablissement Public Landes Foncier en date du 10 Décembre 2020, la commune est autorisée à mettre le bien à la disposition de tiers pour une destination commerciale.

**RAPPELLE** à l'assemblée qu'une procédure de sélection préalable a été organisée pour permettre aux candidats intéressés de déposer un projet d'exploitation du bâtiment, situé impasse de la gare à Messanges.

**INFORME** l'assemblée que les travaux d'analyse de la commission d'étude des offres ont permis de retenir la candidature de la société LE BISTROT DE LA GARE, représentée par Monsieur SANTINI FERNANDEZ Peter

**PRESENTE** les termes de la concession de sous-occupation,

Envoyé en préfecture le 27/03/2023

Reçu en préfecture le 27/03/2023



ID : 040-214001810-20230321-2103202306-DE



**PRECISE** qu'il convient de fixer le montant du loyer pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre.

**INVITE** l'Assemblée délibérante à se prononcer sur cette proposition de redevance

**Le Conseil Municipal**  
**après en avoir délibéré, à l'unanimité,**

**DECIDE :**

**De conclure** une sous-concession avec la société LE BISTROT DE LA GARE, représentée par Monsieur SANTINI FERNANDEZ Peter, du 27 Mars 2023 au 26 Mars 2026.

**D'approuver** les termes de la concession de sous-occupation

**De fixer** le montant du loyer annuel à 12 000 euros (douze mille euros) soit 1 000 € par mois.

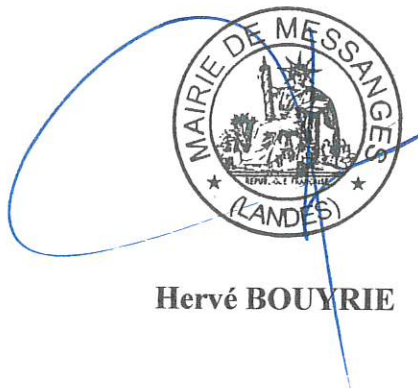
**D'indexer** le loyer sur la variation annuelle de l'indice des loyers commerciaux.

**De charger** Monsieur le Maire d'établir l'acte prévu pour cette affaire et l'autorise à signer toute pièce administrative ou comptable corrélative.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de PAU dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

FAIT ET DELIBERE EN SEANCE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS.  
Pour extrait conforme,

Le Maire,



**Hervé BOUYRIE**



Envoyé en préfecture le 27/03/2023

Reçu en préfecture le 27/03/2023



ID : 040-214001810-20230321-2103202306-DE



## SOUS CONCESSION TEMPORAIRE DU CODE DE L'URBANISME

### Exposé :

Dans le cadre de ses missions, l'Etablissement public foncier « Landes Foncier » a acquis à l'amiable en date du 23 juillet 2020, par acte notarié reçu chez Me Philippe DUCASSE, notaire à Soustons, deux bâtiments : l'ancienne gare transformée en maison d'habitation de 109m<sup>2</sup> et un hangar de 250 m<sup>2</sup>, situés à MESSANGES, au 126 impasse de la gare avec terrain autour. Cette propriété est cadastrée section AB n°567 au cadastre de ladite commune soit une contenance totale de 2 963m<sup>2</sup>.

Ledit bien est appelé à devenir la propriété de la Commune de MESSANGES.

Aux termes d'une délibération en date du 27 Mai 2020, la Commune de MESSANGES a établi les modalités du portage foncier et financier dudit immeuble.

Conformément au B du chapitre III du règlement intérieur dudit établissement, la commune de MESSANGES a demandé la mise à disposition de cet immeuble avant d'en devenir propriétaire.

Aussi, cette mise à disposition s'est concrétisée par la signature d'une convention en date du 10 décembre 2020, entre l'EPFL et la commune de MESSANGES qui précise en son article 1 « Désignation -Objet Sous son contrôle et sa responsabilité, la Commune est autorisée à utiliser le bien mis à disposition pour un usage communal ou à le mettre à la disposition de tiers (destination : usage d'habitation, agricole, commercial, association) à charge pour elle d'en définir par convention précaire écrite les conditions d'utilisation et de durée dans le cadre des articles L221-2 et L 213-16 du Code de l'urbanisme. »

La Commune de MESSANGES souhaite mettre à disposition d'un tiers pour usage commercial le bâtiment de l'ancienne gare transformée en maison d'habitation de 109m<sup>2</sup>.

Ceci exposé, entre les soussignés :

Dénommée ci-dessous « la Commune de MESSANGES » :

**Monsieur Hervé BOUYRIE, Maire de la Commune de MESSANGES, 5 route des Lacs 40660 MESSANGES, autorisé par délibération portant délégations consenties au maire par le Conseil Municipal en date du 28 Juillet 2020,**

**ET**

Dénommé ci-dessous le « sous-occupant »

Envoyé en préfecture le 27/03/2023

Reçu en préfecture le 27/03/2023



**La Société LE BISTROT DE LA GARE 3, Avenue de l'Air**  
**représentée par Monsieur Peter SANTINI FERNANDEZ**

40660 MESSANGES  
ID : 040-214001810-20230321-2103202306-DE

Est arrêté la sous-concession temporaire suivante :

### **ARTICLE 1 : OBJET**

La présente sous-concession temporaire a pour objet de fixer les modalités par lesquelles la Commune de MESSANGES autorise **La Société LE BISTROT DE LA GARE** à sous-occuper les locaux définis à l'article 2.

Elle est conclue sur le fondement de l'article L. 221-2 du Code de l'urbanisme et ne confère au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive. La présente sous-concession temporaire ne confère donc aucun droit au bénéfice du statut des baux commerciaux ce que le preneur reconnaît expressément.

### **ARTICLE 2 : DESIGNATION**

Les locaux objets de la présente sous-concession temporaire se situent 126 Impasse de la Gare 40660 MESSANGES, parcelle cadastrée AB n°567 (plans joints en annexe)

Il s'agit d'un bâtiment comprenant :

Au rez-de-chaussée :

- Salle de restauration : 25.54m<sup>2</sup>
- Sanitaire PMR : 3.76m<sup>2</sup>
- Cuisine : 19.56 m<sup>2</sup>
- Dégagements : 3m<sup>2</sup>
- SAS entrée : 3.28m<sup>2</sup>

A l'étage :

- Dégagements : 2.69m<sup>2</sup>
- Salle de bain : 3.77m<sup>2</sup>
- Pièce 1 : 9.625m<sup>2</sup>
- Pièce 2 : 11.75m<sup>2</sup>

Ainsi que d'un terre-plein attenant d'environ 1 346 m<sup>2</sup> dont une terrasse de 112 m<sup>2</sup> et un container de stockage de 15.25 m<sup>2</sup>

Le sous-occupant est réputée avoir connaissance des locaux, de leurs avantages et inconvénients, pour les avoir vus et visités. Les locaux sont mis à disposition dans l'état où ils se trouvent au jour de l'attribution, sans aucune garantie. En conséquence, le sous-occupant n'est admis à réclamer aucune réduction de redevance ni indemnité quelconque, sous prétexte d'erreur, d'omission, défaut de désignation, vice caché, mauvais état du sol ou du sous-sol, incompatibilité avec l'utilisation prévue.

4<sup>2</sup>  
P.S

### **ARTICLE 3 : NATURE DE L'AUTORISATION**

Envoyé en préfecture le 27/03/2023

Reçu en préfecture le 27/03/2023



on temporaire du code de  
ID : 040-214001810-20230321-2103202306-DE

La présente convention est conclue sous le régime des sous-concessions de l'urbanisme. Ainsi, les législations relatives aux baux ruraux, aux baux commerciaux et aux baux professionnels ou d'habitation ne sont pas applicables et la convention n'accorde aucun droit à la propriété commerciale.

En outre, la convention ne confère au sous-occupant aucun droit de maintien dans les lieux après cessation ou retrait pour quelque cause que ce soit.

### **ARTICLE 4 : DUREE**

La présente sous-concession est conclue pour une durée de 3 ans à compter du **27 Mars 2023** pour prendre fin le **26 Mars 2026**.

Toute reconduction tacite ou expresse est exclue.

La fixation de cette durée ne fait pas obstacle à ce que l'une ou l'autre des parties en prononce la résiliation, dans les conditions fixées à l'article 13.

### **ARTICLE 5 : DESTINATION DES LOCAUX**

Les locaux faisant l'objet de la présente sous-concession devront être consacrés par le sous-occupant personnellement et à l'usage exclusif : exploitation commerciale consistant à de la restauration et activités de loisir.

Le sous-occupant s'engage sur une amplitude d'ouverture allant de février à décembre.

### **ARTICLE 6 : CONDITIONS D'USAGE**

Pendant toute la durée de la présente sous-concession, le sous-occupant exploite sous sa responsabilité et à ses risques et périls les locaux attribués.

Le sous-occupant prendra toutes les dispositions pour se prémunir des risques liés à l'usage du bien et en prémunir la Commune de MESSANGES de façon que ce dernier et elle-même ne soient pas inquiétés pour un problème de sécurité relatif aux biens et aux personnes.

### **ARTICLE 7 : ETAT DES LIEUX**

Le sous-occupant s'engage au respect des obligations légales et réglementaires, il fait son affaire de l'obtention et du maintien de toutes les éventuelles autorisations administratives nécessaires à son exploitation, et également conformément aux prescriptions de la commission de sécurité.

Le sous-occupant s'engage à prendre les locaux dans l'état où il se trouvent lors de son entrée en jouissance.

Un état des lieux est établi contradictoirement et à l'amiable entre les parties.

Tout au long de la durée de la convention, le sous-occupant s'engage en outre à maintenir les locaux occupés dans un bon état de propreté.

Un état des lieux de sortie sera établi dans les mêmes conditions lors de l'expiration de la présente sous-concession.

5

4 P.S



## **ARTICLE 8 : REDEVANCE**

En contrepartie de la présente convention, le sous-occupant s'acquittera d'une redevance annuelle de **12 000 € soit 1 000 € par mois**, fixée par délibération du Conseil Municipal en date du 21 Mars 2023, qu'il s'oblige à payer à la commune de MESSANGES.

Le loyer sera indexé sur la variation annuelle de l'indice des loyers commerciaux.

Cette redevance est payable mensuellement sur présentation d'un titre de recettes et ce, dès le premier mois d'exploitation totale du site.

## **ARTICLE 9 : DEPOT DE GARANTIE**

Le sous-occupant versera un dépôt de garantie de **1 000 €**

Cette somme sera conservée par la Commune de MESSANGES pendant toute la durée de la convention jusqu'au règlement entier et définitif de toutes les redevances, charges et impôts récupérables, et toutes indemnités de quelque nature que le sous-occupant pourrait devoir à la Commune de MESSANGES à l'expiration de la convention.

Dans le cas d'une résiliation de la convention pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au sous-occupant, ce dépôt de garantie restera acquis à la Commune de MESSANGES de plein-droit à titre de dommages et intérêts.

## **ARTICLE 10 : IMPOTS, TAXES ET ABONNEMENTS**

Le sous-occupant acquittera, à compter de l'entrée en jouissance et en sus de la redevance, les impôts, contributions et taxes de quelque nature qu'elles soient, et autres charges auxquelles sont et pourraient être assujettis l'activité exercée ou les locaux sous-occupés.

Le sous-occupant prendra à sa charge les frais résultants des divers contrats et abonnements souscrits pour l'usage du bien. Il sera habilité à effectuer auprès des tiers utilisateurs les régularisations comptables des charges résultant de sa propre gestion.

## **ARTICLE 11 : ASSURANCE**

Pendant toute la durée de la présente sous-concession le sous-occupant se garantira par contrat d'assurance, en tant qu'usager, « gardien » des lieux mis à disposition des risques lui incombant, notamment :

- Ses propres risques locatifs,
- Les risques liés aux dégâts des eaux, incendie etc ...
- Les dommages ou les vols résultant de l'activité professionnelles de son personnel,
- Sa propre responsabilité civile.

Le sous-occupant se garantira ou veillera sous son contrôle et sa responsabilité à faire garantir par contrat d'assurance les tiers utilisateurs : des risques liés aux travaux entrepris, de ceux

47

7 P.S



liés à l'usage du bien, tant ceux des risques dits »locatifs » que ceux exercées dans les lieux y compris les risques encourus par les personnes accueillies contre le recours des voisins, des riverains et des tiers, et d'une manière générale contre tout risque pouvant résulter de la mise à disposition.



Si, à la suite d'un sinistre, il s'avère une insuffisance d'assurances ou un défaut d'assurance de la part du sous-occupant, celui-ci sera tenu personnellement responsable de la réparation des dommages causés au tiers du fait des locaux mis à disposition.

## **ARTICLE 12 : CONSERVATION ET ENTRETIEN DU BIEN**

Le sous-occupant veille à la conservation des locaux et s'engage à dénoncer immédiatement à la Commune de MESSANGES tous dommages, incidents ou accidents survenus du fait de l'usage du bien.

Le sous-occupant est chargé de toutes les dépenses d'entretien courant et réparations dites locatives ainsi que des travaux nécessaires pour maintenir les locaux occupés en bon état d'usage.

La Commune de MESSANGES se réserve la faculté de contrôler et de faire constater les insuffisances de sécurité et d'entretien. En cas de négligence du sous-occupant, la Commune de MESSANGES se réserve le droit de mettre en demeure le sous-occupant d'effectuer d'office les réparations ou travaux nécessaires et à défaut l'exécution de la résiliation du contrat sera encourue.

## **ARTICLE 13 : RESILIATION**

### **Article 13.1 Résiliation à l'initiative de la Commune de MESSANGES**

La Commune de MESSANGES aura la faculté de résilier la présente sous-concession pour faute du sous-occupant : en cas d'inexécution par le sous-occupant de l'une quelconque des obligations contractuelles résultant de la présente convention, qui sont toutes essentielles et déterminantes du consentement de la commune et sans lesquelles la présente convention n'aurait pas été conclue, cette dernière pourra être résiliée sans préavis et sans indemnité d'aucune sorte.

Cela comprend :

- Le non-respect des termes de la présente sous-concession articles 5 à 12,
- le non paiement de la redevance aux échéances convenues,
- la cession ou la sous-location de la convention,
- la rupture du caractère personnel de la convention ;

La résiliation interviendra par simple lettre, un mois après une simple mise en demeure précisant l'obligation non-exécutée, le contenu de la clause résolutoire, et la sanction encourue à défaut d'exécution, envoyée par recommandé avec accusé de réception et restée sans effet pendant ce délai.

Dès lors que la décision de résiliation intervient, soit 1 mois après la date de réception de la mise en demeure, le preneur devient occupant sans titre. A ce titre, il deviendra redevable immédiatement d'une indemnité d'occupation due par jour de retard à quitter les lieux.



La présente sous-concession pourra être résiliée de plein droit en cas :

- Dissolution ou liquidation judiciaire
- Cessation définitive par le sous-occupant de l'exercice de l'activité prévue dans les locaux
- Condamnation pénale du sous-occupant la mettant dans l'impossibilité de poursuivre son activité,
- Refus ou retrait des autorisations administratives et réglementaires nécessaires à l'exercice de son activité,

### **Article 13.2 Résiliation à l'initiative du sous-occupant**

La présente sous-concession pourra être résiliée à l'initiative du sous-occupant moyennant un préavis de 6 mois notifié par lettre recommandée avec accusé de réception.

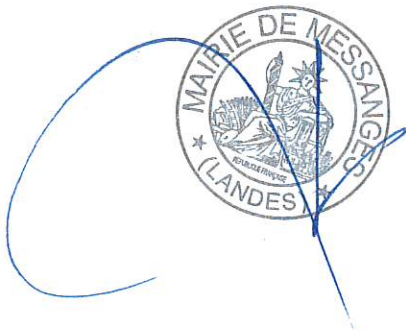
### **ARTICLE 14 : LITIGES**

Tous litiges susceptibles de naître de la présente sous-concession temporaire seront portés devant le tribunal administratif de PAU.

Fait en 3 exemplaires originaux,

Le 27 Mars 2023

Le Maire de MESSANGES



Hervé BOUYRIE

Le représentant de la société  
LE BISTROT DE LA GARE,

PETER SANTINI FERNANDEZ

*Pièce annexe : projet d'exploitation*